

Stadt Hamm  
Stadtplanungsamt

**Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan Nr. 02.115  
- Nördl. Ludwig-Teleky-Straße -**

Begründung  
zum Bebauungsplan

Stand:  
Satzungsbeschluss

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Räumlicher Geltungsbereich.....</b>	<b>1</b>
<b>2. Planungsanlass und Planungsziele .....</b>	<b>2</b>
<b>3. Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand.....</b>	<b>2</b>
3.1 STANDORTBEWERTUNG .....	2
3.2 ÖFFENTLICHE INFRASTRUKTUREINRICHTUNGEN.....	2
3.3 STÄDTEBAULICHE STRUKTUREN.....	3
3.4 VORHANDENE BEBAUUNG IM PLANGEBIET .....	3
3.5 BODENVERHÄLTNISSE UND GRUNDWASSERSPIEGEL.....	3
<b>4. Vorhandene Planung.....</b>	<b>3</b>
4.1. REGIONALPLANUNG.....	3
4.2. FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG.....	4
4.3. VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG .....	5
4.4. LANDSCHAFTSPLANUNG.....	5
<b>5. Inhalte des VBB und des VEP .....</b>	<b>5</b>
5.1. ERSCHLIEßUNG.....	5
5.2. VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN .....	6
5.2.1. <i>Art der Nutzung</i> .....	6
5.2.2. <i>Maß der baulichen Nutzung</i> .....	6
5.2.3. <i>Weitere planungsrechtliche Festsetzungen</i> .....	6
5.2.4. <i>Örtliche Bauvorschriften</i> .....	7
5.3. VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN.....	7
<b>6. Natur und Umwelt.....</b>	<b>8</b>
6.1. RECHTLICHE GRUNDLAGE / UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	8
6.2. EINGRIFFE IN BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT .....	8
6.3. ARTENSCHUTZ.....	8
<b>7. Immissionsschutz .....</b>	<b>9</b>
<b>8. Altlasten / Kampfmittel / Bergbau / Hochwasser.....</b>	<b>10</b>
8.1. ALTLASTEN .....	10
8.2. KAMPFMITTEL .....	10
8.3. BERGBAU.....	11
8.4. METHANGAS .....	11
8.5. HOCHWASSERRISIKOGEBIET.....	11
<b>9. Denkmalschutz.....</b>	<b>12</b>
<b>10. Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>12</b>
10.1. VERSORGUNG DES PLANGEBIETES .....	12
10.2. ENTWÄSSERUNG DES PLANGEBIETES .....	12
10.2.1. <i>Ausgangssituation</i> .....	12
10.2.2. <i>Rechtliche Grundlagen</i> .....	12
10.2.3. <i>Prüfung der ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung</i> .....	13
10.2.4. <i>Abwasserbeseitigung im Plangebiet</i> .....	13
10.2.5. <i>Weitere Hinweise</i> .....	13
<b>Anhang.....</b>	<b>I</b>
TABELLARISCHE ZUSAMMENFASSUNG.....	I

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Betrachtungsgebiet befindet sich im Stadtbezirk Hamm-Uentrop im Bereich Hamm-Osten. Die Innenstadt von Hamm befindet sich in etwa 1,4 km Entfernung in westlicher Richtung.

Der Planbereich umfasst den in der Gemarkung Hamm (Flur 20) liegenden Teilbereich des Flurstücks 936, der begrenzt wird:

- von der Nordecke des Flurstücks 936 durch dessen Nordwest- und Südwestgrenze,
- weiter durch die Südostgrenze des Flurstücks 936 zu den Flurstücken 966, 965, 963, 962 und 968
- sowie durch die gedachte Verlängerung dieser Grenze Richtung Nordosten bis zur Nordostgrenze des Flurstücks 936 und
- abknickend in Richtung Nordwesten durch die Nordostgrenze des Flurstücks 936 bis zum Ausgangspunkt.

Das ca. 0,35 ha große Grundstück befindet sich im Blockinnenbereich, begrenzt durch Soester Straße, Ludwig-Teleky-Straße und Knappenstraße, nordwestlich des ansässigen Dialysezentrums an der Ludwig-Teleky-Straße.

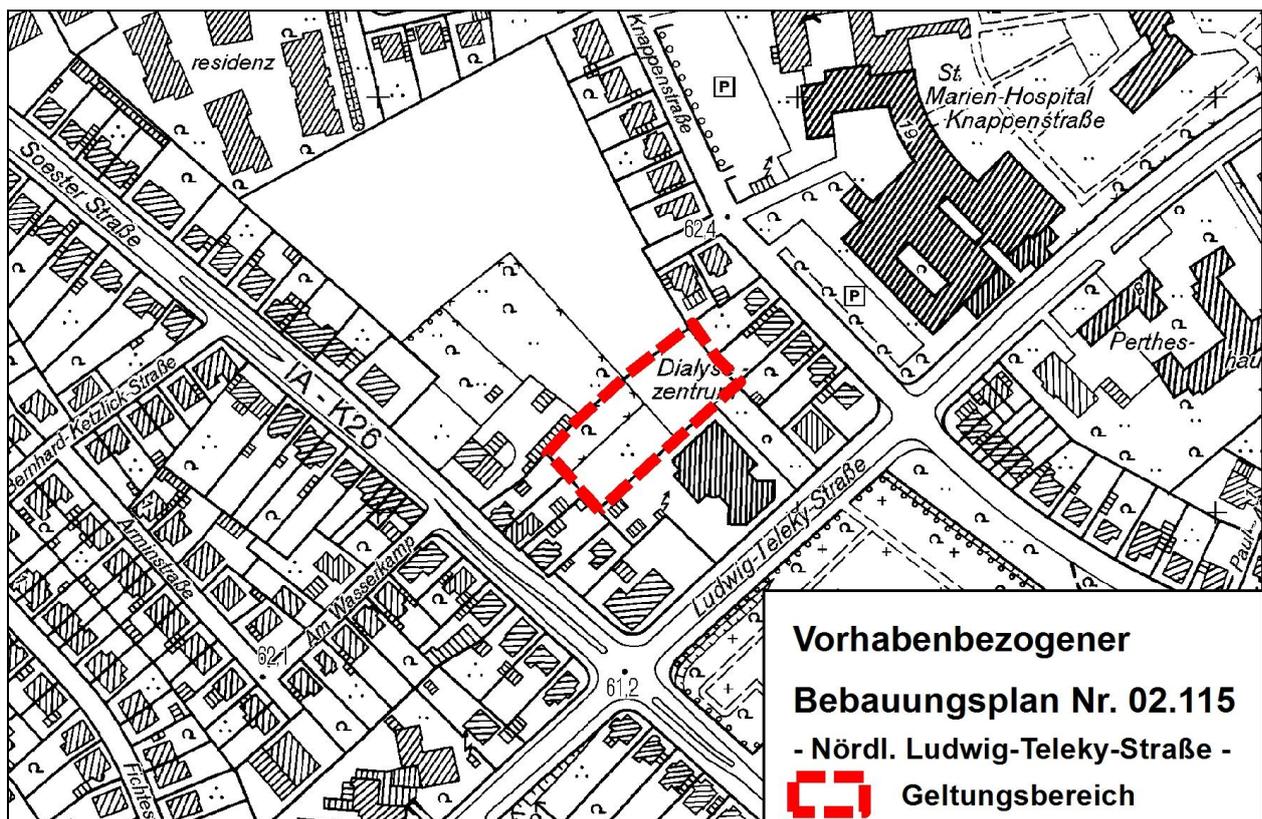


Abb. 1 - Auszug Deutsche Grundkarte - Abgrenzung des Geltungsbereichs (ohne Maßstab)

## **2. Planungsanlass und Planungsziele**

Nachdem bereits Überlegungen sowie Aufstellungsbeschlussvorlagen in den Jahren 1974, 1986 und 1997 zu einer Innenbereichsentwicklung in diesem Bereich erfolgten, die jedoch noch zu keinem rechtskräftigen Bebauungsplan geführt haben, liegt nun durch die Teilveräußerung eines städtischen Grundstücks ein Entwurf zur Nachverdichtung im südlichen Innenbereich vor.

Aufgrund der innenstadtnahen Lage, der guten ÖPNV-Anbindung im Bereich der Ludwig-Teleky-Straße südlich des Planbereichs und der Ostenallee im Norden sowie der vorhandenen Infrastrukturausstattung bietet das Plangebiet attraktive Bedingungen für eine ergänzende wohnbauliche Entwicklung. Ein Bedarf nach zusätzlichen Wohnbauflächen insbesondere mit sehr guter Anbindung an die Innenstadt ist vorhanden. Durch die südlich und westlich an der Ludwig-Teleky-, und Soester Straße vorhandenen Mehrfamilienhäuser und gewerblich genutzten Gebäude mit größerer Grundfläche, bietet sich an diesem Standort die Möglichkeit der Nachverdichtung mit Mehrfamilienhäusern in einer attraktiven Lage an.

Zur wohnbaulichen Entwicklung des Grundstücks wurde dieses öffentlich ausgeschrieben. Von den Interessenten war dem Kaufangebot ein Entwurfsvorschlag beizufügen. Die Firma »Wilczek Immobilien Management GmbH & Co. KG« mit dem Architekturbüro »dirkrost« hat daraufhin das überzeugendste Nutzungskonzept zum Erwerb des Grundstücks eingereicht.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (VBB) Nr. 02.115 - Nördl. Ludwig-Teleky-Straße - wird auf Antrag der Kaufinteressentin und mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) gemäß § 12 BauGB in Verbindung mit den Verfahrenserleichterungen des § 13a BauGB aufgestellt. Hierdurch wird gewährleistet, dass genau dieses Vorhaben in einer angemessenen Frist umgesetzt wird.

Der Planbereich des Bebauungsplanes lässt durch die Nachverdichtungsmaßnahme zur Innenentwicklung inmitten der Siedlungsstruktur die Verfahrenserleichterungen des § 13a BauGB zu. Die Voraussetzungen werden gemäß § 13a (1) BauGB erfüllt.

## **3. Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand**

### **3.1 Standortbewertung**

Der Geltungsbereich umfasst ein städtisches Grundstück, das den südlichen Teilbereich eines über 2,5 ha großen Blockinnenbereichs darstellt, der vorwiegend als Weideland und zum Teil als Gartenland genutzt wird.

Derzeit stellt die Fläche des Geltungsbereichs größtenteils eine Brache mit vereinzelt Baum- und Strauchgruppen dar. Parallel des Dialysezentrums endet von Südosten ein Grünzug an dem Planbereich.

### **3.2 Öffentliche Infrastruktureinrichtungen**

Südöstlich des Plangebiets befindet sich im Ortsteil Hamm-Mark an der Marker Dorfstraße die Realschule Mark. Ebenfalls ist dort sowie nordöstlich des Planbereichs an der Ostenallee jeweils ein Kindergarten ansässig. Südwestlich in etwa 530 m liegt die Hochschule Hamm-Lippstadt.

Freizeit- und Erholungsschwerpunkte befinden sich unweit nordwestlich mit dem Kurpark, dem Erlebnisbad Maximare und dem Sportzentrum Ost. Auch südlich des Planbereichs sind große Freibereiche entlang der Ahse und der Geithe mit dem Burghügel Mark vorhanden.

Im der umgebenden Siedlung gibt es nur vereinzelte Nahversorgungsbetriebe. Der nächste Versorgungsschwerpunkt in Form eines Combi-Markts befindet sich an der Marker Allee gegenüber der Hochschule Hamm-Lippstadt. Weitere Versorgungseinrichtungen liegen östlich am Alten Uentroper Weg in ca. 1,3 km Entfernung. In westlicher Richtung befinden sich zahlreiche Nahversorger in ca. 1,4 km im Stadtbezirk Mitte.

### **3.3 Städtebauliche Strukturen**

Westlich des Grundstücks besteht die Bebauung entlang der Soester Straße vorwiegend aus zweigeschossigen, unmittelbar angrenzend auch dreigeschossigen, Mehrfamilienhäusern. Im Kreuzungsbereich mit der Ludwig-Teleky-Straße befindet sich ein Geschäftsgebäude. Entlang der Zufahrt von der Ludwig-Teleky-Straße zum Grundstück liegt ein straßenständig zweigeschossiges und zum Innenbereich hin eingeschossiges, großvolumiges Dialysezentrum. Dagegen befinden sich entlang der Knappenstraße zum Blockinnenbereich zweigeschossige Villen, vorwiegend mit Walmdächern.

### **3.4 Vorhandene Bebauung im Plangebiet**

Innerhalb des Planbereichs sind keine baulichen Strukturen gegeben.

### **3.5 Bodenverhältnisse und Grundwasserspiegel**

#### Boden

Das Untersuchungsgebiet wird von fein- bis mittelsandigen, z. T. schluffigen, ca. 5 – 6 m mächtigen Ablagerungen der Niederterrasse eingenommen. Darunter steht der Oberkreidemergel an. Für die schluffigen Sande ist eine Durchlässigkeit von ca.  $10^{-4}$  bis  $10^{-5}$  m/s zu erwarten (durchlässig), der Mergel ist nahezu undurchlässig ( $10^{-8}$  bis  $10^{-8}$  m/s).

#### Grundwasser

Für den Bereich des Untersuchungsgebietes beträgt der mittlere Flurabstand 1,5 – 3 m unter Gelände. Der mittlere Grundwasserspiegel liegt bei etwa 59 bis 60 m über NN. Das Gefälle ist nach Südwesten gerichtet.

## **4. Vorhandene Planung**

### **4.1. Regionalplanung**

Der Regionalplan wurde im Jahre 2004 neu aufgestellt und stellt für den Geltungsbereich des Plangebietes einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Weitere Aussagen, die in Konflikt zur geplanten Nutzung im Bebauungsplan stehen, trifft der Regionalplan nicht. Es kann festgehalten werden, dass der Bebauungsplan auf die definierten Ziele des Regionalplanes eingeht und das Potential der Fläche für eine weitere Entwicklung nutzt.



Abb. 2 - Auszug aus dem Regionalplan - Eingrenzung des Plangebiets (ohne Maßstab)

#### 4.2. Flächennutzungsplanung

In dem wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hamm ist der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 02.115 - Nördl. Ludwig-Teleky-Straße - vorwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Im nordöstlichen Grundstücksbereich ist eine Grünfläche dargestellt, die im weiteren Verlauf den Friedhof Mark mit dem Kurpark verbindet. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan kann somit inhaltlich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans abgeleitet werden.

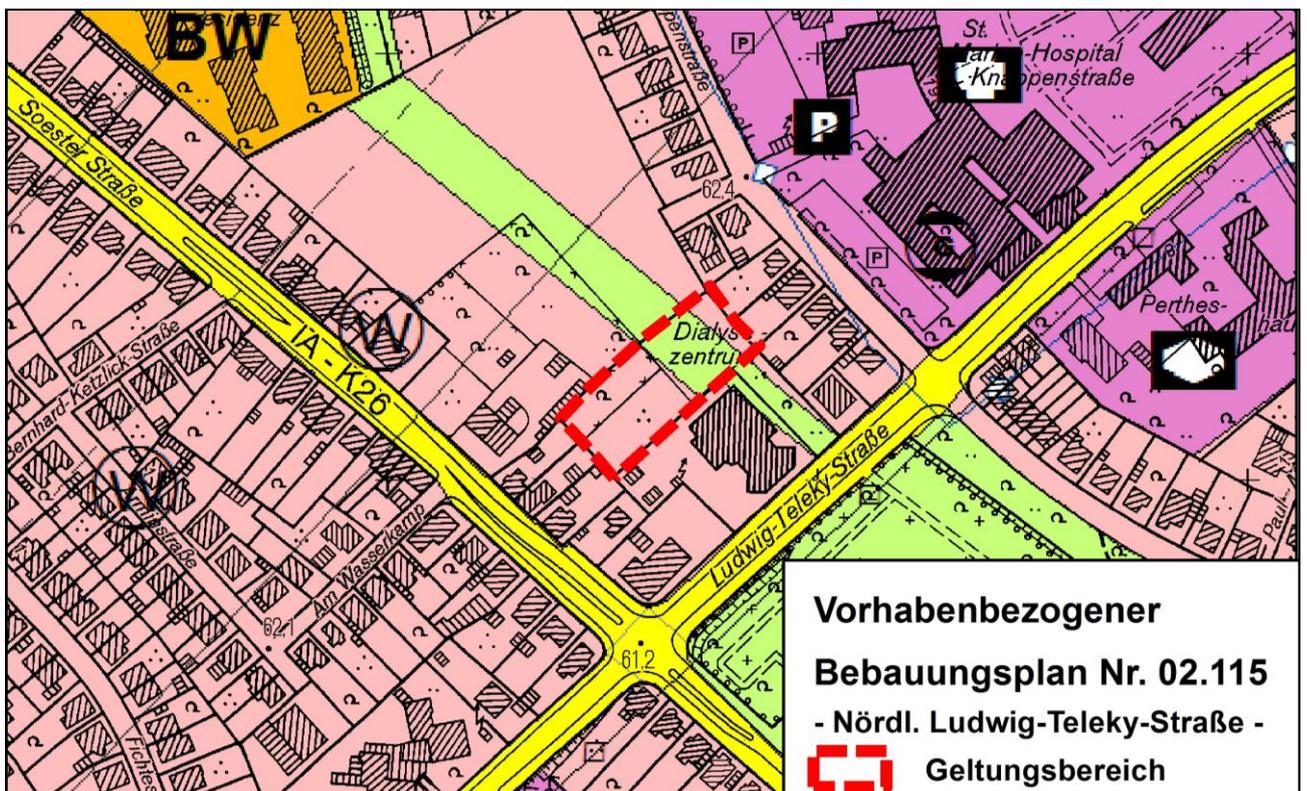


Abb. 3 - Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hamm (ohne Maßstab)

### **4.3. Verbindliche Bauleitplanung**

Für den Geltungsbereich besteht derzeit kein Planungsrecht in Form eines Bebauungsplans oder Baugebietsplans.

### **4.4. Landschaftsplanung**

Das Untersuchungsgebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans der Stadt Hamm.

## **5. Inhalte des VBB und des VEP**

Im Folgenden werden die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBB) und des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) dargestellt. Die beiden Planwerke werden auf einer Urkunde zusammengefasst.

Im nordöstlichen Teil des Planbereichs wird die Grünzugentwicklung planungsrechtlich gesichert. Hier wird die bestehende Grünanlage nordwestlich des Dialysezentrums fortgesetzt, um in Zukunft eine Grün- und Wegeverbindung zwischen dem südöstlich gelegenen Grünraum über den Ev. Friedhof Mark bis an den nördlich gelegenen Kurpark zu ermöglichen.

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche wird gemäß § 12 (4) BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die verbleibende Fläche des Geltungsbereichs wird zur wohnbaulichen Entwicklung genutzt. Das Konzept beinhaltet die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit jeweils fünf Wohneinheiten. Die Gebäude weisen eine Nordwest-Südost-Ausrichtung auf und sind im nördlichen Grundstücksbereich angeordnet, um Grünanlagen und Balkone mit Südostausrichtung zu ermöglichen.

Die Gebäude, die in gespiegelter Form die gleiche Struktur aufweisen, umfassen drei Geschosse, von denen jeweils das dritte Geschoss meist von der umlaufenden Brüstung um 1 m bis über 4 m zurückspringt. Bauordnungsrechtlich stellt dieses Geschoss kein Staffelgeschoss dar, da das jeweilige Treppenhaus in der Nordwestfassade im gleichen Maße in Form eines Einschnitts zurückspringt.

Den Gebäudeabschluss bildet ein leicht Richtung Süden geneigtes Dach mit einer Neigung von 3°.

### **5.1. Erschließung**

Die südlich des Planbereichs verlaufende Ludwig-Teleky-Straße sowie die nördlich gelegene Ostenallee stellen Hauptverbindungsstraßen der Innenstadt zum Stadtbezirk Hamm-Uentrop dar. Die westlich verlaufende Soester Straße und deren weitere Verläufe sind wichtige Verkehrsachsen in Nord-Süd-Richtung.

Über die Ostenallee und weiter über die Lippestraße ist die Anschlussstelle Uentrop der Autobahn 2 zu erreichen. Über die Soester Straße, den Hohefeldweg und den weiteren Straßenverlauf im Stadtbezirk Rhynern ist eine Anbindung an die Anschlussstelle Rhynern der Autobahn 2 gegeben.

Die Erschließung des Grundstücks soll über einen bestehenden Privatweg zur Ludwig-Teleky-Straße, der Teileigentum des Vorhabenträgers ist, erfolgen. Dieser verläuft über die Flurstücke 962 bis 964, die von dem Bebauungsplan Nr. 02.090 - Dialysezentrum - erfasst sind. In diesem Bebauungsplan ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des aktuellen Planbereichs festgesetzt.

Die für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze werden auf dem Grundstück in einer die beiden Baukörper verbindenden Tiefgarage untergebracht. Durch zusätzliche oberirdische Stellplätze

werden für die geplanten Wohnungen mit gehobenem Standard nachgefragte Zweit-/Besucherstellplätze eingeplant, die über die bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen an den Stellplatzbedarf hinausgehen.

Östlich befindet sich an der Ludwig-Teleky-Straße die gleichnamige Haltestelle der Buslinie 33 (Hbf. – Uentrop / An der Uentropen Kirche) vor dem St.-Marien-Hospital. Im Kreuzungsbereich mit der Soester Straße befindet sich die Bushaltestelle Friedhof Mark der Linien 6 und 18 (Hbf. – Werries / Maximilianpark).

## **5.2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

### **5.2.1. Art der Nutzung**

Für den Geltungsbereich wird im Flächennutzungsplan ein Großteil der Fläche mit der Nutzung der Wohnbaufläche dargestellt. Diese Vorgabe wird durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets für den mit einer Bebauung vorgesehenen Teilbereich umgesetzt.

Dem im FNP abgebildeten Grünzug wird im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs mit der Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche nachgekommen, mit der Zweckbestimmung als Parkanlage mit Fuß- und Radweg sowie zur Regenwasserrückhaltung/-Versickerung/-Ableitung.

### **5.2.2. Maß der baulichen Nutzung**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen festgesetzt, die dem Bebauungsentwurf entsprechen, der Teil dieses Bebauungsplans ist. Das Maß der baulichen Nutzung wird mittels der den Anteil der überbaubaren Fläche am Gesamtgrundstück ausdrückenden Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO festgesetzt.

Die beiden dreigeschossigen Gebäude werden in einer offenen Bauweise festgesetzt. Die Grundflächenzahl ist auf 0,4 und die Geschossflächenzahl auf 0,8 beschränkt.

Zur Verdeutlichung, dass das dritte Geschoss den Gebäudeabschluss bildet, ist die maximale Gebäudehöhe auf 10,0 m begrenzt. Dies entspricht der Höhe von 72,6 m über NHN. Als Bezugspunkt wurde dabei der höchstgelegene Punkt des Ursprungsgeländes innerhalb der überbaubaren Flächen mit einer Höhe von 62,6 m über NHN zugrunde gelegt.

Die oberirdische Anlage der Gemeinschaftsstellplätze ist im Bebauungsplan mit der entsprechenden Aufteilung dargestellt. Auch die Abgrenzung der Gemeinschaftstiefgarage mit dessen Zufahrtsrampe von der Stellplatzanlage aus ist erfasst.

### **5.2.3. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen**

Da die Grundrisse zur Verdeutlichung des Vorhabens Teil der Planurkunde sind, werden zwecks Flexibilität Veränderungsmöglichkeiten an der Grundrissgestaltung zugelassen. Zur Sicherung der Zahl der Wohneinheiten wird im WA-Gebiet die zulässige Zahl der Wohneinheiten für den jeweils westlichen („Haus 1“) und östlichen („Haus 2“) Gebäudeteil auf maximal fünf Wohnungen beschränkt. Somit umfasst die gesamte Baustruktur 10 Wohneinheiten.

Tiefgaragen und Stellplätze sind nur innerhalb der entsprechend festgesetzten Flächen zulässig.

Zur Förderung eines attraktiven örtlichen Erscheinungsbilds sind Ver- und Entsorgungsleitungen sowie sämtliche Niederspannungs- und Telekommunikationsleitungen unterirdisch zu verlegen.

## **5.2.4. Örtliche Bauvorschriften**

### Dachgestaltung

Um ein ansprechendes städtebauliches Erscheinungsbild der neuen Bebauung zu gewährleisten, werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Dachausführung getroffen. Dem Vorhabenentwurf entsprechend sind Dächer als Flachdach mit einer Neigung von 3-5° zulässig. Die Dacheindeckung wird aus Zinkblechen festgesetzt.

### Müllbehälter

Standplätze für Abfallbehälter sind der Einsicht von der öffentlichen Verkehrsfläche sowie von der öffentlichen Grünfläche zu entziehen und mit Hecken einzufassen oder in Schränken unterzubringen, die mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen sind. Die Müllsammelbehälter sind mit Hecken abzupflanzen. Pergolen oder Holzgitter sind mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

### Einfriedungen

Angrenzend zu öffentlichen Grünflächen sind Einfriedungen nur in Form von standorttypischen, einheimischen oder eingebürgerten Laubgehölz-Heckenpflanzungen zulässig und dürfen zur öffentlichen Grünfläche eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Abweichend hiervon sind im Bereich von Hausgärten Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig, sofern ein Abstand von 0,5 m zur öffentlichen Grünfläche eingehalten wird. Mauern oder Zäune können zugelassen werden, sofern sie zur öffentlichen Grünfläche dauerhaft eingegrünt werden.

### Stellplatzflächen und ihre Zufahrten

Die Befestigung von Stellplätzen, deren Zufahrten und sonstigen privaten Verkehrsflächen ist nur in luft- und wasserdurchlässiger Ausführung (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mindestens 25 % Fugenanteil, Rasengittersteine oder Schotterrasen) zulässig.

### Gestaltung und Instandhaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Den umgebenden Garten- und Freibereichen entsprechend sind Flächen, die weder überbaut sind, noch als Wegefläche oder Stellplatz dienen, als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

## **5.3. Vorhaben- und Erschließungsplan**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan stellt das Vorhaben konkret dar. Das Konzept des Vorhabenträgers wird durch Lageplan, Grundriss und Ansichten und eine Baubeschreibung fixiert und stellt im Zusammenhang mit dem Durchführungsvertrag eine plangetreue Umsetzung sicher. Der dargestellte Grundriss hat erläuternden Charakter und kann geringfügige Änderungen erfahren, sofern die äußere Gestalt des Gebäudes und die grundlegende Struktur davon unberührt bleiben.

Der VEP ist von seiner Darstellung her in diesem Fall kein eigenständiger Plan, sondern wird zusammen mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf einem Blatt abgebildet.

### **Baubeschreibung**

Das private Bauvorhaben entsteht auf dem Gelände im Blockinnenbereich zwischen der Soester-, der Ludwig-Teleky- und der Knappenstraße. Das Vorhaben umfasst zwei jeweils dreigeschossige Gebäude mit einem flach geneigten Dach. Insgesamt entstehen 10 Wohneinheiten, dessen Wohnungsgrößen zwischen 121 m<sup>2</sup> und 176 m<sup>2</sup> variieren.

Unter den beiden Gebäuden liegt eine Tiefgarage, die über die Treppenhäuser beider Gebäude erschlossen wird. Oberirdisch werden zusätzliche Zweit-/Besucherstellplätze realisiert.

Der dargestellte Grundriss hat erläuternden Charakter und kann geringfügige Änderungen erfahren, sofern die äußere Gestalt des Gebäudes und die grundlegende Struktur davon unberührt bleiben.

### **Beschreibung der prägenden äußeren Bauelemente**

Fassade: Weiß gestrichener Putz und Teilbereiche mit dunklem Klinker;  
2. Obergeschoss springt teilweise zurück und erhält größtenteils eine Holzverkleidung

Dachkonstruktion: Im Bereich des 2. Obergeschosses Flachdach als Dachterrasse;  
Gebäudeabschluss als flach geneigtes Flachdach mit 3° Dachneigung

## **6. Natur und Umwelt**

### **6.1. Rechtliche Grundlage / Umweltauswirkungen**

Gemäß § 1 (6) Nummer 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Art und Maß dieser Belange sowie gegebenenfalls notwendige Ausgleichsmaßnahmen sind unter anderem im Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen definiert.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 02.115 wird in Verbindung mit einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt. Demnach sind die Durchführung einer Umweltprüfung, die Erstellung eines Umweltberichts und die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nicht erforderlich.

### **6.2. Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft**

Erhebliche Umweltauswirkungen sind durch das Planvorhaben auch aufgrund einer allgemeinen Grundbelastung nicht zu erwarten. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nummer 7a BauGB genannten Schutzgüter.

Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nummer 7b BauGB genannten Schutzgüter. Daher bestehen keine Ausschlussgründe für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für die Änderung des Bebauungsplans gemäß § 13a BauGB.

### **6.3. Artenschutz**

Mit dem „Protokoll einer artenschutzrechtlichen Prüfung“ hat das Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalens (MUNLV NRW) eine Grundlage veröffentlicht, mit der Art für Art alle relevanten Aspekte der artenschutzrechtlichen Prüfung nachvollziehbar dokumentiert werden können (KIEL 2007).

Zur Klärung ob Artenschutzbelange durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 02.115 - Nördl. Ludwig-Teleky-Straße - tangiert werden, wurde vom Büro Landschaftsökologie und Umweltplanung aus Hamm von März bis Juli 2016 eine Artenschutzprüfung erarbeitet:

Der Planbereich hat einen Wert für einige nicht planungsrelevante Arten, jedoch konnte das Vorkommen der meisten planungsrelevanten Arten bereits durch die Potenzialanalyse ausgeschlossen werden. Durch systematische Kartierungen konnte auch das Vorkommen der restlichen planungsrelevanten Arten ausgeschlossen werden. Ein ehemaliges Vorkommen des Sperbers wird durch zwei nicht mehr in Nutzung befindliche Horste belegt. Ein aktueller Nachweis gelang nicht. Insofern kann eine Funktion des Geltungsbereiches als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte planungsrelevanter Arten im Sinne des § 44 BNatSchG, und damit ein Verstoß gegen den § 44 des BNatSchG (1) Satz 1 und 3, ausgeschlossen werden.

Ebenfalls ist keine erhebliche Störung von Populationen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten zu erwarten, insbesondere da von der geplanten Nutzung keine relevanten Fernwirkungen ausgehen. Nach den vorliegenden Erkenntnissen ist auch eine Bedeutung als essentieller Wanderungskorridor – insbesondere für planungsrelevante Arten – nicht erkennbar. Die bestehende Bebauung bildet bereits jetzt eine wirksame Barriere.

Insofern können auch Verstöße gegen den § 44 des BNatSchG (1) Satz 2 ausgeschlossen werden. Da im Gebiet keine planungsrelevanten Pflanzenarten vorkommen gilt dies auch für § 44 des BNatSchG (1) Satz 4.

Fällarbeiten sind entsprechend den gesetzlichen Vorgaben gemäß § 64 LG NRW in der Zeit vom **01.10. bis 28.02.** durchzuführen. Dies minimiert die Beeinträchtigungen / Störungen auf dort vorkommende nicht planungsrelevante Arten. Bei den Europäischen Vogelarten sind die häufigeren und ubiquitären Arten von den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG pauschal freigestellt. Dies bedeutet, dass die zu erwartenden Beeinträchtigungen einzelner Individuen von „Allerweltsarten“, die vermutlich im Gebiet brüten, keine planungsrechtlichen Konsequenzen in Form von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bedingen.

Durch den Bebauungsplan selbst werden ferner keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst, da eventuelle Tatbestände erst mit einem konkreten (Bau-)Vorhaben eintreten können. Mögliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände könnten jedoch in Einzelfällen die Vollzugsunfähigkeit eines Bebauungsplans begründen, falls absehbar wäre, dass die Umsetzung der Planung auf artenschutzrechtliche Hindernisse stößt, die dauerhaft den Vollzug des Bebauungsplanes verhindern würden.

Dies lässt sich aus den oben genannten Gründen für das Plangebiet ausschließen. **Insofern können keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG prognostiziert werden.** Es ist nicht erkennbar, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände die Vollzugsunfähigkeit des Bebauungsplans begründen könnten.

## **7. Immissionsschutz**

Gemäß § 1 (5) BauGB soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse besondere Berücksichtigung zukommen. In diesen Zusammenhang ist der Schutz der Bevölkerung vor Immissionen jeglicher Art einzuordnen.

Aufgrund der Planung einer wohnbaulichen Nachverdichtung im Blockinnenbereich eines hauptsächlich durch Wohnnutzung geprägten Bestandsquartiers ergibt sich eine starke Einschränkung der Palette näher zu betrachtender, sich potentiell ergebender Immissionskonflikte. Konflikte im Hinblick auf z.B. Staub- oder Geruchsmissionen sind nicht zu erwarten.

Für die im Blockinnenbereich gelegene ausgewiesene Wohnbaufläche mit einer Entfernung zur Soester Straße von ca. 39 m, zur Ludwig-Teleky-Straße von mehr als 57 m und zur Knappenstra-

ße von mehr als 59 m mit dazwischenliegenden Gebäuden wurde eine Lärmimmissionsabschätzung durchgeführt.

Die Schallausbreitung und die Ermittlung des Beurteilungspegels im Planbereich erfolgt getrennt für den Tages- und Nachtzeitraum mit dem Programm CadnaA der Datakustik GmbH, München. Für das unbebaute Plangebiet wird die freie Schallausbreitung berücksichtigt.

Diese zeigt, dass im Tageszeitraum mit einer Belastung von 45,6 dB(A) an der geplanten Gebäudedefassade zu rechnen ist, welche den Richtwert von 55 dB(A) für ein allgemeines Wohngebiet deutlich unterschreitet.

Für den Nachtzeitraum ist ein Außenlärmpegel an der geplanten Gebäudedefassade von 37,9 dB(A) ermittelt worden, welcher den Schwellenbereich von 45 dB(A) für ein allgemeines Wohngebiet ebenfalls deutlich unterschreitet.

Da keine Überschreitungen der Orientierungswerte zu erwarten sind, sind Festsetzungen von Anforderungen an Außenbauteile zur Lärminderung nicht erforderlich.

## **8. Altlasten / Kampfmittel / Bergbau / Hochwasser**

### **8.1. Altlasten**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine Eintragungen im Altlastenkataster vor.

### **8.2. Kampfmittel**

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL) hat zur Kampfmittelsituation im Planbereich Stellung genommen.

Dabei ist im Plangebiet eine vermutliche Blindgängereinschlagstelle (Verdachtspunkt -VP- Nr. 2616) festgestellt worden. Bodeneingriffe jeglicher Art sind im Gefahrenbereich des Blindgängerverdachtspunktes (Radius 20 m) untersagt und dürfen erst nach Überprüfung durch den KBD-WL und anschließenden Freigabe durch das Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Zivilschutz durchgeführt werden.

Es wird ein Hinweis zum Thema Kampfmittel ebenso, wie zu Bodenverunreinigungen, in den Bebauungsplan aufgenommen:

*„Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (Bombardierung) sind nach heutigem Stand im Zusammenhang mit anstehenden Baumaßnahmen abhängig von deren Art und Umfang möglicherweise aber zusätzliche Überprüfungsmaßnahmen des KBD-WL erforderlich (ggf. Oberflächendetektionen zu bebauender Flächen, ggf. Bohrlochdetektionen vor Ramm- oder Bohrarbeiten). Die Festlegung dieser Maßnahmen erfolgt einzelfallbezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.“*

*Das Vorhandensein von Kampfmitteln des Zweiten Weltkrieges kann nicht ausgeschlossen werden. Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Zivilschutz der Stadt Hamm (Telefon: 02381/903-0, -250, Notruf 112) oder die Polizei (916-0 oder Notruf 110) zu verständigen.“*

### **8.3. Bergbau**

Nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg ist nach den derzeit vorliegenden Unterlagen kein einwirkungsrelevanter tages-/oberflächennaher Altbergbau innerhalb des Planbereichs umgegangen.

Die Bezirksregierung Arnsberg verweist auf verliehene Bergrechts-, Bewilligungs- und Erlaubnisfelder. Aufgrund der jeweils beschränkten Laufzeit erteilter Bewilligungen und Erlaubnisse (in der Regel fünf Jahre) sind im Bedarfsfall aktuelle Informationen bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 - Bergbau und Energie in NRW, Goebenstraße 25, 44135 Dortmund einzuholen.

Eine Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Kohlenwasserstoffe“ innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. Unter dem „Aufsuchen“ versteht man Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes. Eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken dient lediglich dem Konkurrenzschutz und klärt in Form einer Lizenz nur grundsätzlich, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf. Eine Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken kann auch neben einer auf denselben Bodenschatz erteilten Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken bestehen. Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z. B. Untersuchungsbohrungen, sodass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren, erlaubt, die ganz konkret das „Ob“ und „Wie“ regeln. Vor einer Genehmigungsentscheidung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften eine Beteiligung von ggf. betroffenen Privaten, Kommunen und Behörden. Des Weiteren werden ausführlich und gründlich alle öffentlichen Belange - insbesondere auch die des Gewässerschutzes - geprüft, gegebenenfalls in einem separaten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren.

### **8.4. Methangas**

Das Stadtgebiet von Hamm liegt wie weitere Teile des Ruhrgebietes und des südlichen Münsterlandes teilweise im Bereich obertägiger Austritte von natürlichem Methangas. Nach gutachterlichen Feststellungen ergibt sich eine Unterteilung in drei Zonen für das Stadtgebiet.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 02.115 liegt in Zone 3: Großflächiger Bereich, in dem aktuell Ausgasungen von Kohleflözgasen auftreten können. Eine Freisetzung von Methan ist insbesondere dann möglich, wenn die abdichtenden Schichten des Quartär sowie des Emscher-Mergels durchteuft werden. Es können dann bautechnische Maßnahmen wie zum Beispiel eine flächige Gasdrainage unter Neubauten oder eine Abführung von aufsteigendem Gas zum Beispiel mittels Rigolen, Drainplatten oder Entgasungsleitungen notwendig werden.

Es wird daher dringend empfohlen, objektbezogene Untersuchungen sowie die Konzepterarbeitung von Vorsorge- und Sicherheitsvorkehrungen durch einen Sachverständigen durchführen zu lassen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Nähere Informationen können beim Umweltamt der Stadt Hamm eingeholt werden. Konkretisiert diese Untersuchung ein Gefahrenpotential, sollte das Umweltamt informiert werden.

### **8.5. Hochwasserrisikogebiet**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 02.115 befindet sich in einem als Risikogebiet im Sinne des § 73 (1) Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes bestimmten Gebiet (Hochwasserrisikogebiet).

## **9. Denkmalschutz**

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine denkmalgeschützten Objekte. Auch Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Es ist ein allgemeiner Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

*„Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).“*

## **10. Ver- und Entsorgung**

### **10.1. Versorgung des Plangebietes**

Die Versorgungsnetze für Kommunikation sowie zur Energie- und Wasserversorgung sind in den umliegenden Siedlungsbereichen vorhanden.

Als Versorgungsträger für den Planungsbereich sind die Stadtwerke Hamm GmbH im Rahmen der Ausführungsplanungen frühzeitig zu beteiligen.

### **10.2. Entwässerung des Plangebietes**

#### **10.2.1. Ausgangssituation**

Das Grundstück ist derzeit nicht bebaut. Die Abwasserbehandlung des Gebiets erfolgt in der Kläranlage Hamm-West.

#### **10.2.2. Rechtliche Grundlagen**

Das Verfahren für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers wird nach den Bestimmungen des § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz und des § 44 Landeswassergesetz ausgewählt. Unter dem Begriff Abwasser ist häusliches oder betriebliches Abwasser (Schmutzwasser) und gesammeltes Niederschlagswasser zu verstehen. Verschmutzungsgrad des Abwassers, Untergrund- und Grundwasserverhältnisse, Nähe zu Gewässern sowie bestehende behördliche Entwässerungsgenehmigungen und Wirtschaftlichkeitsansprüche müssen bei der Wahl des Entwässerungsverfahrens berücksichtigt werden.

Grundsätzlich muss versucht werden, wenig verunreinigtes Niederschlagswasser im Gebiet zu versickern oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten. Aufgrund der geplanten Bebauung des Plangebietes werden die Niederschlagswasserabflüsse in die Kategorien unbelastet und schwach belastet eingestuft. Schwach belastetes Niederschlagswasser bedarf grundsätzlich einer Behandlung. Von einer zentralen Behandlung dieses Niederschlagswassers kann im Einzelfall abgesehen werden, wenn aufgrund der Flächennutzung nur mit einer unerheblichen Belastung gerechnet werden muss.

### **10.2.3. Prüfung der ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung**

Im Bereich des Plangebietes gibt es keine Vorflut zu Oberflächengewässern. Die hydrogeologischen Voraussetzungen für eine Versickerung sind zu prüfen.

### **10.2.4. Abwasserbeseitigung im Plangebiet**

Das Plangebiet ist nach derzeitigem Kenntnisstand im Trennsystem zu entwässern. Das vorhandene Schmutzwasser ist über das vorhandene Mischsystem in der Ludwig-Teleky-Straße zu entwässern. Hierfür ist im Bebauungsplan Nr. 02.090 - Dialysezentrum - ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (s.a. 5.1 Erschließung) festgesetzt.

Langfristig ist in der Grünfläche nordöstlich des Dialysezentrums ein Entwässerungsgraben geplant. Dieser soll an das bestehende Teilstück im Bereich der Seniorenwohnanlage an der Ostenallee anschließen. Der Realisierungszeitraum für den Entwässerungsgraben kann jedoch noch nicht abgeschätzt werden.

Vorerst soll das Oberflächenwasser des Bauvorhabens durch eine Muldenversickerung abgeleitet werden, für die zunächst ein Teilbereich der öffentlichen Grünfläche zur Verfügung gestellt wird (die in städtischem Eigentum verbleibt). Dies erfolgt vorbehaltlich des Umklemmens der Oberflächenentwässerung, sobald der Entwässerungsgraben in der Grünfläche realisiert worden ist.

Die Entwässerungsplanung ist in Abstimmung mit dem Lippeverband – Stadtentwässerung Hamm durchzuführen.

### **10.2.5. Weitere Hinweise**

Unverschmutztes Niederschlagswasser (z. B. von Dachflächen) kann auch in Zisternen eingeleitet und als Brauchwasser verwendet werden. Durch vorzusehende Überläufe an den Zisternen ist ein Abfluss in die Anlagen zur Ableitung des Niederschlagswassers sicherzustellen.

Sofern die geplanten Gebäude im Grundwasser bzw. im Schwankungsbereich des Grundwassers errichtet werden, müssen Keller in abgedichteter Form als weiße oder schwarze Wannen ausgebildet werden. Nach der Abwassersatzung der Stadt Hamm dürfen Dränleitungen weder direkt noch indirekt über die Grundstücksentwässerungsanlagen an die Abwasseranlage angeschlossen werden.

---

Hamm, den 14.12.2016

gez.  
Schulze Böing  
Stadtbaurätin

gez.  
Muhle  
Ltd. städt. Baudirektor

## Anhang

### Tabellarische Zusammenfassung

<b>Name des Verfahrens</b>	02.115 - Nördl. Ludwig-Teleky-Straße -	
<b>Lage des Plangebietes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stadtbezirk Uentrop</li> <li>- Nordöstlich der Soester Straße, nordwestlich der Ludwig-Teleky-Straße, südwestlich der Knappenstraße</li> <li>- Grundstück im Blockinnenbereich</li> </ul>	
<b>Struktur des Plangebietes (Bestand)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Größtenteils brachliegende Grünfläche mit vereinzelt Baum- und Strauchgruppen</li> <li>- Geringflächige Gartennutzung</li> </ul>	
<b>Charakteristik der Planung / geplante Nutzungs- bzw. Bebauungsstruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nachverdichtung mit einer wohnbaulichen Nutzung im Blockinnenbereich in dreigeschossiger, offener Bauweise</li> <li>- Bauordnungsrechtlich erforderliche Stellplätze in einer Tiefgarage</li> </ul>	
<b>Art des Verfahrens</b>	Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB	
<b>Verfahrensverlauf</b>	Aufstellungsbeschluss	23.06.2015 (0427/15)
	Scoping gem. § 4 (1) BauGB	12.10. – 12.11.2015
	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	Besprechungsmöglichkeit 11.01. – 22.01.2016
	Landesplanerische Abstimmung	Nicht erforderlich
	Offenlegungsbeschluss	27.09.2016 (0868/16)
	Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	17.10. – 18.11.2016
	Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	17.10. – 18.11.2016
<b>Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)</b>	Aus FNP abgeleitet gem. § 8 (2) BauGB	
<b>Relevante informelle vorbereitende Planungen</b>	-	
<b>Organisation der Erschließung</b>	- Erschließung über einen vorhandenen privaten Stichweg mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Ludwig-Teleky-Straße	
<b>Planausweisung / Dichtewerte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA)</li> <li>- Grundflächenzahl 0,4 / Geschossflächenzahl 0,8</li> <li>- 2 – 3 Vollgeschosse</li> <li>- Offene Bauweise</li> <li>- Dachformen: Pultdächer mit Zinkblechdeckung</li> </ul>	
<b>Grünflächen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Privatgrundstücke mit Grüngestaltung der nicht überbauten Flächen</li> <li>- Im nordwestlichen Bereich Ausweisung öffentlicher Grünfläche</li> </ul>	

<b>Verkehr</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Parken: Stellplatznachweis auf privater Grundstücksfläche</li> <li>- ÖPNV: Ludwig-Teleky-Straße (Buslinie 33, Hbf. – Uentrop / An der Uentroper Kirche), Friedhof Mark (Buslinien 6 und 18, Hbf. – Werries / Maximilianpark)</li> </ul>	
<b>Entwässerung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Trennsystem</li> <li>- Schmutzwasser an Mischwasserkanal in der Ludwig-Teleky-Straße</li> <li>- Niederschlagswasser durch Versickerung / Anschluss an zukünftigen Entwässerungsgraben</li> </ul>	
<b>Kompensationsmaßnahmen / Ausgleichsflächen</b>	Im vorliegenden Planungsfall nicht vorgesehen (§ 13a BauGB).	
<b>Sonstige Anmerkungen</b>	-	
<b>Gutachten</b>	Artenschutz	Vorliegend, 07/2016
	Lärmprognose	Vorliegend, 12/2015
<b>Flächenbilanzierung</b>	<b>Gesamtfläche (Plangebiet)</b>	<b>ca. 3.510 m<sup>2</sup></b>
	Grundstücksflächen Wohnen (WA)	ca. 2.887 m <sup>2</sup> (82 %)
	Öffentlicher Grünfläche	ca. 623 m <sup>2</sup> (18 %)